

## Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat

123/02.03.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 8

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 31.1.2018:

### Kiinteistöveroprosentit

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.11.2017 määrätä vuonna 2018 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten seuraavat prosentit:

- yleinen prosentti 1,05
- vakituisten asuinrakennusten prosentti 0,45
- muiden asuinrakennusten prosentti 1,35
- **rakentamaton rakennuspaikka 3,00**

Kiinteistöverolain 20 a §:n mukaan kunta, joka määrää rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero-prosentin, selvittää samalla vuosittain mainitun lain 12 a §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten.

### Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset

Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä kohdissa 1 - 7 mainitut edellytykset täyttyvät.

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua. Asemakaavalla tarkoitetaan sekä uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa että vanhan rakennus-lain mukaista asema- ja rakennuskaavaa.
2. Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
3. Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.
4. Rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
5. Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesi-

huoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

6. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa. Rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 38 tai 53 §:ssä taikka 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa.
7. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on määräosaisessa yhteisomistuksessa. Niin ikään rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun osa siitä on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka kun rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa.

### **Asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka**

Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan:

1. Asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa;
2. Asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa; ja
3. Asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

### **Rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa**

Ympäristövirastossa on selvitetty kiinteistöverolain 12 a §:n mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2018 on yhteensä 95 kappaletta. Viime vuoden rakentamattomien tonttien listalta on poistunut 5 tonttia rakentamisen aloituksen johdosta. Lisäksi listalta on poistunut 1 tontti, kun maanomistus on siirtynyt kaupungille. Tonttilistalle on tullut lisää 2 tonttia kiinteistönmuodostuksen tai kunnallistekniikan rakentamisen johdosta.

Kiinteistöverolain 12 a §:n ehdot täyttäviä rakentamattomia rakennuspaikkoja on lisäksi kaupungin luovuttamien tonttien joukossa sekä asemakaava-alueilla, joilla on tehty maankäyttösopimuksia. Koska kuitenkin kaupunki on sopimusehdoissa tai päätöksellä määritellyt rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroa määritellyn rakentamisaajan puitteissa. Edellä mainittuja tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2017 oli noin 51 000 euroa.

Oheismateriaalina lista asemakaavan rakentamattomista asuinrakennus-

paikoista 31.12.2017.

Oheismateriaali:

- Asemakaavan mukaiset rakentamattomat asuinrakennuspaikat  
31.12.2017

Kartat rakentamattomista asuinrakennuspaikoista ovat liitteenä.

LIITE B15 - B16, KHKON 12.2.2018

### **Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen Verohallinnolle**

Verohallinnon 25.10.2016 antaman ohjeen mukaan (A34/200/2016) Verohallinnolle ilmoitetaan vain muuttuneet tiedot kiinteistöverolain 12 a §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista. Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Tiedot annetaan sähköisesti käyttäen Excel-taulukoita. Naantalin tiedot on lähetetty Verohallinnolle 30.1.2018.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.